



ČESKÁ REPUBLIKA

**ROZSUDEK  
JMÉNEM REPUBLIKY**

Nejvyšší správní soud rozhodl v senátu složeném z předsedy JUDr. Josefa Baxy, soudce JUDr. Ivo Pospíšila a soudkyně Mgr. Sylvy Šiškeové v právní věci žalobkyně: **Ing. K. T.**, zastoupena JUDr. Zdeňkou Beranovou, advokátkou, se sídlem Dvouletky 145/2690, Praha 10, proti žalovanému: **Krajský úřad Středočeského kraje**, se sídlem Zborovská 11, Praha, o žalobě proti rozhodnutí žalovaného ze dne 15. 3. 2018, č. j. 037228/2018/KUSK, sp. zn. SZ 006978/2018/KUSK ÚŘ/PZ, v řízení o kasační stížnosti žalobkyně proti rozsudku Krajského soudu v Praze ze dne 29. 5. 2020, č. j. 55 A 61/2018 - 57,

**t a k t o :**

- I.** Kasační stížnost **s e z a m í t á .**
- II.** Žalobkyně **n e m á p r á v o** na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti.
- III.** Žalovanému se náhrada nákladů řízení o kasační stížnosti **n e p ř i z n á v á .**

**O d ů v o d n ě n í :**

**I. Vymezení věci a řízení před krajským soudem**

[1] Žalovaný rozhodnutím ze dne 15. 3. 2018, č. j. 037228/2018/KUSK, sp. zn. SZ 006978/2018/KUSK ÚŘ/PZ, zamítl odvolání původního žalobce O. Z., bytem H. X, X P. X, a potvrdil rozhodnutí Městského úřadu Jesenice, stavebního úřadu (dále jen „správní orgán I. stupně“), ze dne 25. 9. 2017, č. j. MěÚJ/12231/2017/VoM, sp. zn. SÚ/URS-00903/2017/VOJ (dále jen „prvostupňové rozhodnutí“). Správní orgán I. stupně na žádost EURO DEVELOPMENT GROUP, s. r. o., IČ 28238664 (dále jen „stavebník“), jednak rozhodl podle § 94a odst. 5, § 79 a 92 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění účinném do 31. 12. 2017 (dále jen „stavební zákon“), a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění účinném do 19. 4. 2018 (dále jen „stavební vyhláška“), o umístění stavby „Samostatný RD o dvou bytových jednotkách“ na pozemku parc. č. X, parc. č. X v k. ú. D. J., obec P. (dále jen „sousední

stavba“), a jednak podle § 94a odst. 5 a § 115 stavebního zákona a § 13a stavební vyhlášky rozhodl o vydání stavebního povolení pro sousední stavbu. Jedná se o přízemní rodinný dům o zastavěné ploše 179,63 m<sup>2</sup> se dvěma bytovými jednotkami, přípojky na vodovod a kanalizaci, rozvody vodovodu, kanalizace, plynovodu a elektrické energie, zpevněné plochy přístupu a příjezdu na pozemku parc. č. X v k. ú. D. J., obec P., 2 parkovací stání, 2 zařízení na likvidaci dešťových vod a oplocení na hranici s pozemky parc. č. X a X, oba v k. ú. D. J., obec P..

[2] V rámci přípravných úkonů krajský soud zjistil, že na základě údajů v katastru nemovitostí již původní žalobce nedisponuje žádným věcným právem k pozemkům parc. č. X a parc. č. X v katastrálním území D. J., obec P.. Krajský soud proto usnesením ze dne 21. 1. 2020, č. j. 55 A 61/2018 – 50, připustil záměnu účastníků na straně žalobce, a to tak, že na místo původního žalobce vstoupí do řízení žalobkyně jako nová nabyvatelka předmětných pozemků.

[3] V řízení před správními orgány žalobkyně (resp. původní žalobce) namítala zejména, že umístění sousední stavby ve vzdálenosti 2,28 m od společné hranice s pozemkem žalobkyně parc. č. X a pozemku parc. č. X, který je platným územním plánem určen k zástavbě stavbou rodinného domu, je v rozporu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška o využívání území“). Žalovaný nezohlednil při posuzování zastavitelnosti pozemků parc. č. X a X ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky o využívání území, když se nezabýval vzdáleností, v níž nejbližší bude moci stát dům umístěný na pozemcích parc. č. X a č. X. Zastavitelnost pozemku parc. č. X se rozhodnutím správních orgánů snížila pod reálnou míru, resp. nebude na něm možné postavit ani garáž, k jejíž výstavbě je určen. Při dodržení veškerých odstupů staveb podle vyhlášky o využívání území by se tak tento pozemek stal fakticky nezastavitelným. U pozemku parc. č. X došlo k omezení možnosti tento pozemek zastavět. Jedná se navíc o jedinou výjimku u novostaveb v k. ú. D. J. V ostatních případech byla minimální vzdálenost stavby od hranice sousedního pozemku souladná s vyhláškou o využívání území (min. 3,5 m).

[4] V další námitce žalobkyně uváděla, že pozemek, na němž je umístěna sousední stavba, nemá v rozporu s § 23 odst. 5 vyhlášky o využívání území zajištěn přístup na veřejnou komunikaci a není zajištěno, aby jej měl nejpozději při uvedení stavby do užívání. Dokud veřejná komunikace není reálně vybudována, musí se na ní pohlížet, jako na neexistující. V katastrálním území není jisté, zda vůbec dojde k vybudování veřejné komunikace, na kterou správní orgán I. stupně odkazoval ve svém rozhodnutí. Bez ověření existence a podmínek rozhodnutí o užívání komunikace a zajištění jejich splnění pak není možné mít podmínku připojení na veřejnou komunikaci za splněnou. Ostatní novostavby jsou povolovány pouze za splnění podmínky existence reálného připojení na veřejnou komunikaci. Došlo tak k porušení legitimního očekávání žalobkyně.

[5] V poslední námitce žalobkyně vytýká správním orgánům nedostatečné zjištění výškové polohy umístění domu (výškopis), neboť v důsledku nezákonné navážky na pozemku stavebníka, a tím změněnému spádu pozemku a odtokové situace srážkových vod z pozemku, dochází k permanentnímu zavodňování pozemku ve vlastnictví žalobkyně a budoucí komunikace na pozemku parc. č. X. Žalobkyně již před vydáním prvostupňového rozhodnutí poukázala na skutečnost, že na pozemku parc. č. X (a okolní v té době nezastavěné pozemky parc. č. X, X, X, X a X) došlo v několika posledních letech k navážce rozličného nepůvodního materiálu, a to v mocnosti vrstvy přesahující jeden metr. Tím došlo k faktické změně sklonu pozemků. Původní sklon pozemků byl takový, že srážkové vody byly odváděny od pozemku žalobkyně.

[6] Tyto námitky byly později přeformulovány i v hlavní žalobní body.

[7] Krajský soud žalobu zamítl.

[8] K první námitce (resp. žalobnímu bodu) uvedl, že dle § 25 vyhlášky o využívání území stavební úřad nemusí přihlížet ke všem hypotetickým záměrům, které by mohli vlastníci všech dosud nezastavěných pozemků teoreticky mít a podle nich pak umísťovat jiné stavby. Takový postup by totiž mohl prakticky zablokovat proces výstavby. Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 7. 12. 2007, č. j. 1 As 35/2007 - 57, při rozhodování o umístění stavby se „*ke úmyslu souseda postavit na svém pozemku stavbu však přihlíží pouze v případě, zahájil-li tento soused takéž alespoň řízení o umístění stavby na svém pozemku, nebo vyplývá-li takové využití pozemku souseda zcela jednoznačně a nezvratně z územně plánovací dokumentace či z územně technických podmínek*“. Ustanovení § 25 odst. 4 vyhlášky o využívání území se neaplikuje u vzájemných odstupů rodinných domů podle odstavce 2 téhož ustanovení. Soud neshledal správným ani závěr žalobkyně, že bude nucena umístit stavbu ve vzdálenosti cca 5 m od společné hranice pozemků, neboť podle § 26 vyhlášky o využívání území je z § 25 odst. 2 až 7 téže vyhlášky připuštěna výjimka za podmínek stanovených v § 169 stavebního zákona. Taková výjimka pak může minimální vzdálenost mezi rodinnými domy zkrátit i pod vyhláškou stanovené vzdálenosti. Soud si rovněž povšiml jistých rozporů v argumentaci žalobkyně, která nejprve tvrdí, že na pozemku parc. č. X má být postaven rodinný dům, aby vzápětí uvedla, že je tento pozemek od počátku určen ke stavbě garáže. Ostatně garáž na tomto pozemku zakreslil i sám původní žalobce na skice, kterou předložil správnímu orgánu I. stupně k prokázání úmyslu umístit a postavit na pozemku parc. č. X rodinný dům. Takto vzájemně rozporné argumenty žalobkyně nejsou způsobitelné k tomu, aby je soud dále blíže rozebíral, a spíše vedou soud k přesvědčení, že sama žalobkyně nemá dosud jasno, jak pozemky ve svém vlastnictví v budoucnu využije. Odstup stavby ve vzdálenosti 2,28 m od společné hranice s pozemkem, resp. pozemky žalobkyně, stanovený správním orgánem I. stupně krajský soud považoval za souladný s § 25 vyhlášky o využívání území. Závěry správních orgánů dopadají na pozemky parc. č. X i parc. č. X.

[9] Ke druhé námitce krajský soud uvedl, že z § 23 vyhlášky o využívání území nelze dovodit, že by veřejná komunikace musela být zkolaudována nejpozději do okamžiku započetí užívání stavby. Otázkou napojení na pozemní komunikaci se stavební úřad i projekt zabýval. V části B Souhrnná technická zpráva je v části B.4 b) uvedeno, že „*přijezd k objektu je zajištěn z komunikace na pozemku X*“. V prvostupňovém rozhodnutí je uvedeno, že vjezd na pozemek bude z komunikace ve výstavbě na pozemku parc. č. X. Zároveň byla stanovena podmínka dodržet při připojení pozemku, na němž je umístěna stavba, na tuto komunikaci podmínky rozhodnutí obce Psáry. Z rozhodnutí vyplývá, že obec Psáry jako silniční správní úřad připojení pozemku parc. č. X k pozemní komunikaci Na Lukách povolila, správní orgán I. stupně z něj správně vycházel a není předmětem tohoto soudního řízení zjišťovat, za jakých skutkových okolností se tak stalo. Předmětem soudního přezkumu v tomto řízení není ani rozhodnutí Městského úřadu Černošice ze dne 11. 3. 2016 o předčasném užívání. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 28. 7. 2011, č. j. 7 As 64/2011 – 57, uvedl, že připojením staveb na pozemní komunikaci je třeba rozumět zabezpečení, aby stavbu bylo možno napojit na pozemní komunikaci, existuje-li, nikoli povinnost stavebníka zajistit, aby stavba pozemní komunikace byla rovněž zkolaudována, resp. aby se tak stalo před započítím užívání jím budované stavby. Jde-li o námitku zklamání legitimního očekávání žalobkyně krajský soud v této souvislosti uzavřel, že případy na něž žalobkyně v žalobě poukazovala, spočívají na odlišných skutkových okolnostech. Správními orgány přijaté řešení má přitom odpovídat okolnostem každého jednotlivého případu. Relevantními pak soud neshledal ani ty žalobní námitky, které upozorňují na obtíže s budováním pozemních komunikací v lokalitě, neboť to naopak svědčí o tom, že nelze po stavebníkovi spravedlivě požadovat, aby tyto obtíže šly k jeho tíži.

[10] Krajský soud zjistil, že v rámci výkresů nejsou zjevné žádné nesrovnalosti a ani žalobkyně konkrétně neuvádí, v čem má nedostatečnost zjištění výškové polohy stavby spočívat. K námitce původního žalobce stavebník navíc doplnil projektovou dokumentaci o řezy, kóty původního a upraveného terénu a hydrogeologický výpočet. Pokud žalobkyně namítá, že došlo k navážce na pozemek stavebníka, a to v mocnosti vrstvy přesahující jeden metr, a tím ke změně spádu

pozemku, soud vychází z § 119 odst. 2 stavebního zákona, který stanoví, že stavební úřad při uvádění stavby do užívání zkoumá, zda stavba byla provedena v souladu s rozhodnutím o umístění nebo jiným úkonem nahrazujícím územní rozhodnutí a povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanovisky nebo závaznými stanovisky, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Pokud by tedy stavební úřad zjistil, že skutečné provedení stavby neodpovídá projektové dokumentaci, nepřivolí k užívání takové stavby (její kolaudace). Není v silách stavebního úřadu, aby u každé jednotlivé stavby ve fázi jejího povolování autoritativně zjišťoval a osvědčoval všechny parametry navrhované stavby, tedy například i to, zda kótování terénu v projektové dokumentaci odpovídá reálné situaci na místě. Ochrana práv žalobkyně je pak dána právě ověřovací činností stavebního úřadu před započítáním užívání stavby.

[11] Závěrem soud konstatoval, že podle § 21 odst. 3 písm. a) vyhlášky o využívání území je vsakování dešťových vod na pozemcích staveb pro bydlení splněno [§ 20 odst. 5 písm. c)], jestliže poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku činí v případě samostatně stojícího rodinného domu a stavby pro rodinnou rekreaci nejméně 0,4. Tato podmínka je splněna a ani žalobkyně netvrdí opak. Žalobkyně tvrdí, že umístění vsakovacích nádrží na dešťovou vodu místní poměry nezlepší. Toto své tvrzení však nedokládá žádným relevantním podkladem, který by vyvracel závěry Dodatku k projektové dokumentaci týkající se vsakování z března 2014 a Dodatku k vsakování z května 2017, z nichž vycházely správní orgány obou stupňů.

## II. Kasační stížnost a vyjádření žalovaného

[12] Proti rozsudku krajského soudu podala žalobkyně (stěžovatelka) kasační stížnost.

[13] V ní uvádí, že krajský soud označil jako stavebníka EURO DEVELOPMENT GROUP, s.r.o., ačkoli podle uvedeného IČ šlo o společnost SPS správa nemovitostí, s.r.o. (IČ: 27235939). Ve správním řízení, kromě oznámení o zahájení společného řízení, ve kterém správní orgány jako stavebníka označili EURO DEVELOPMENT GROUP, s.r.o., se správním IČ, došlo v dalších dokumentech, včetně obou rozhodnutí, k uvedení nesprávného IČ, které patří EURO DEVELOPMENT, a.s. Není tedy zřejmé, kdo je stavebníkem a rozhodnutí správních orgánů proto trpí nepřezkoumatelností.

[14] Stěžovatelka nesouhlasí se závěrem krajského soudu, že žalovaný vypořádal všechny jí vznesené námítky. Opakuje tedy zejména tři hlavní žalobní námítky.

[15] Za prvé namítá nevhodné umístění sousední stavby od hranice pozemku ve vzdálenosti 2,28 m namísto 3,5 m dle § 25 odst. 4 vyhlášky o využívání území. Pozemky parc. č. X a parc. č. X jsou s ohledem na nutnost zachovat minimální odstup nezastavitelné. Obzvláště na pozemku parc. č. X, který je široký 8 m, by k zastavění zůstaly pouhé 3 m. To neumožňuje ani postavení garáže. Zastavitelností těchto pozemků se správní orgány nezabývaly. Minimální vzdálenosti staveb od hranice pozemku byla v dané lokalitě (D. J.) porušena toliko v případě stěžovatelky. Nesprávné rozhodnutí žalovaného kráčí na právech stěžovatelky, jakož i všechny případné vlastníky pozemků parc. č. X a parc. č. X.

[16] Za druhé stěžovatelka konstatuje, že nedošlo k přezkoumatelnému vypořádání námítky přístupu sousední stavby k veřejné komunikaci. Veřejná komunikace na parc. č. X není předána obci a chybí jí veřejné osvětlení a chodníky pro chodce. Současný zhotovitel J. A. přitom odcestoval do svého rodiště na Balkán. Žalovaný pro nedodržení podmínky připojení zamýšlené

novostavby na veřejnou komunikaci zrušil rozhodnutí správního orgánu I. stupně o povolení stavby na pozemku parc. č., který sousedí se sousedním pozemkem parc. č. . Ohledně totožné námitky tak bylo rozhodnuto žalovaným rozdílně.

[17] Za třetí vznesla stěžovatelka již ve stavebním řízení otázku výškopisu sousedního pozemku, resp. výškopis zpochybnila. V několika posledních letech došlo na sousedním pozemku a dalších pozemcích k navážce zeminy do výše přesahující jeden metr, což ovlivnilo sklon těchto pozemků a srážková voda stéká k pozemkům stěžovatelky. Došlo tak i ke změně vsakovacích poměrů. Správní orgány musí tyto okolnosti prověřit a o námitce stěžovatelky rozhodnout, což se v projednávané věci nestalo.

[18] Pro výše uvedené stěžovatelka navrhuje rozsudek krajského soudu zrušit a věc mu vrátit k dalšímu řízení.

[19] Žalovaný se ve svém vyjádření ztotožnil se závěry krajského soudu.

[20] K jednotlivým kasačním námitkám uvedl, že jelikož na pozemku parc. č. není umístěna stavba ani o žádné stavbě není pravomocně zahájeno řízení, nepoužijí se vzdálenosti mezi rodinnými domy dle § 25 vyhlášky o využívání území. Nedojde ani ke znemožnění zástavby pozemků stěžovatelky. Navrhovaná sousední stavba splňuje minimální vzdálenost od hranice pozemku 2 m, neboť má být umístěna 2,28 m od hranice pozemku.

[21] Obec Psáry vydala jako silniční správní orgán rozhodnutí o připojení pozemku parc. č. X ke komunikaci Na Lukách na pozemku parc. č. v k. ú. D. J., obec P.. Městský úřad v Černošice vydal dne 11. 3. 2016 rozhodnutí č. j. MEUC 18110/2016 OSU o předčasném užívání stavby komunikace Na Lukách.

[22] Z výkresové dokumentace vyplývá výškové umístění sousední stavby. Ta je uvedena i v situačním výkresu pro první nadzemní podlaží.

### III. Posouzení věci Nejvyšším správním soudem

[23] Nejvyšší správní soud nejprve zkoumal, zda v daném případě došlo ke splnění podmínek řízení o kasační stížnosti. Ověřil, že stěžovatelka je osobou oprávněnou k podání kasační stížnosti (§ 102 s. ř. s.). V kasační stížnosti, kterou podala včas (§ 106 odst. 2 s. ř. s.), uplatňuje přípustné důvody a v řízení je řádně zastoupena advokátkou (§ 105 odst. 2 s. ř. s.). Soud proto posoudil kasační stížnost v souladu s § 109 odst. 3 a 4 s. ř. s., vázán jejím rozsahem a uplatněnými stížnostními důvody. Neshledal přitom vady podle § 109 odst. 4 s. ř. s., k nimž by musel přihlídnout z úřední povinnosti.

[24] Kasační stížnost není důvodná.

[25] Soud předesílá, že kasační stížnost směřuje vůči rozhodnutí krajského (městského) soudu a Nejvyšší správní soud přezkoumává zákonnost právě tohoto rozhodnutí. Stěžovatelka však podstatnou část své kasační stížnosti převzala ze žaloby a fakticky setrvává na tom, že rozhodnutí žalovaného trpí v žalobě a kasační stížnosti vyčtenými nedostatky a krajský soud pochybil, pokud tyto neshledal důvodnými. Rozsah reakce na konkrétní námitky je, co do šíře odůvodnění, spjat s otázkou hledání míry. Povinnost orgánů veřejné moci (včetně orgánů moci soudní) svá rozhodnutí řádně odůvodnit nelze interpretovat jako požadavek na detailní odpověď na každou námitku. Proto zpravidla postačuje, jsou-li vypořádány alespoň základní námitky účastníka řízení (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 5. 2009, č. j. 9 Afs 70/2008 – 13), případně, za podmínek tomu přiměřeného kontextu, i s akceptací odpovědi implicitní, což připouští i Ústavní soud (např. usnesení ze dne 18. 11. 2011,

sp. zn. II. ÚS 2774/09, či rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 12. 2011, č. j. 4 Ads 58/2011 – 72). Opačný postup by mohl vést až k absurdním důsledkům a k porušení zásady efektivity a hospodárnosti řízení. Formuluje-li stěžovatelka své námitky obecně, nezbyvá někdy soudu než je i obecně vypořádat (posoudit přiměřeně jejich kvalitu).

[26] Stěžovatelka úvodem kasační stížnosti upozorňuje na nesprávné označení stavebníka. Řízení před správními orgány bylo zahájeno na návrh stavebníka a jeho označení v oznámení o zahájení společného řízení bylo správné. Stěžovatelka tak věděla, s kým bylo zahájeno řízení a kdo je tedy stavebník. Ačkoliv je vadné uvedení doplňujících identifikačních údajů jistě pochybením správních orgánů i soudů, nejde o vadu, která by způsobovala nezákonnost jejich rozhodnutí. Na identifikaci stavebníka a vykonatelnost rozhodnutí totiž nemají chyby v psaní vliv. Stěžovatelka navíc sama neuvádí, jaká práva jí byla zkrácena tím, že došlo k vadnému uvedení IČ stavebníka, a tuto vadu řízení vznáší (ve vztahu k rozhodnutím správních orgánů) až v řízení před Nejvyšším správním soudem. S ohledem na skutečnost, že stěžovatelka, resp. původní žalobce, byl účastníkem stavebního řízení (a to vícero) vedeného se stavebníkem, jistě si je vědom s kým se vlastně řízení vedlo. Nelze si nepovšimnout, že v žalobě se stěžovatelka (resp. původní žalobce) sama dopouští vytýkané vady.

[27] Dle § 25 odst. 2 vyhlášky o využívání území „[j]e-li mezi rodinnými domy volný prostor, vzdálenost mezi nimi nesmí být menší než 7 m a jejich vzdálenost od společných hranic pozemků nesmí být menší než 2 m. Ve zvlášť stísněných územních podmínkách může být vzdálenost mezi rodinnými domy snížena až na 4 m, pokud v žádné z protilehlých stěn nejsou okna obytných místností; v takovém případě se odstavec 4 nepoužije.“

[28] Dle § 25 odst. 5 téže vyhlášky „[v]zdálenost stavby garáže a dalších staveb souvisejících a podmiňujících bydlení umístěných na pozemku rodinného domu nesmí být od společných hranic pozemků menší než 2 m.“

[29] Právní otázka vznesena v první kasační námitce byla již předmětem soudního přezkumu v rozsudku č. j. 1 As 35/2007 – 57 či v rozsudku ze dne 14. 1. 2011, č. j. 5 As 74/2009 – 67. Ačkoliv se v obou rozsudcích hovoří o vyhlášce Ministerstva pro místní rozvoj č.137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, je její znění v relevantní pasáži významově totožné se zněním vyhlášky o využívání území. Závěry soudu jsou proto plně použitelné i na nyní projednávanou věc. V prvním z výše citovaných rozsudků, ze kterého správně vyšel i krajský soud, dovedl Nejvyšší správní soud, že k úmyslu souseda postavit na svém pozemku stavbu stavební úřad přihlíží pouze v případě, zahájil-li tento soused taktéž alespoň řízení o umístění stavby na svém pozemku, nebo vyplývá-li takové využití pozemku souseda zcela jednoznačně a nezvratně z územně plánovací dokumentace či z územně technických podmínek, v ostatních případech stavební úřad není vázán vzdáleností mezi rodinnými domy (3,5 m) dle § 25 odst. 2 vyhlášky o využívání území. Tyto limity pak neplatí pro rozestup mezi garáží a rodinným domem (k tomu srov. rozsudek č. j. 5 As 74/2009 – 67).

[30] V projednávané věci stěžovatelka na svých pozemcích parc. č. a parc. č. řízení o výstavbě rodinného domu nezahájila, nelze ji proto přisvědčit, že nebyl dodržen limit na rozestupy mezi rodinnými domy stanovený vyhláškou o využívání území. Na pozemku parc. č. X dle svých vlastních slov plánuje postavit garáž, nikoliv rodinný dům, na kterou se vztahuje limit dle ustanovení § 25 odst. 5 vyhlášky o využívání území, nikoliv dle odst. 2 téhož ustanovení. V rozsudku č. j. 1 As 35/2007 – 57 soud k 8 m širokému pozemku uzavřel, že „[p]ovinnou aplikací sedmimetrového pravidla by tak byla znemožněna nejen stavba stavebníka, ale i možná (budoucí) stavba rodinného domu žalobkyně a dalších vlastníků pozemků v předmětné lokalitě. Pro stavbu jakýchkoliv dalších rodinných domů v daném území tedy bude nutné aplikovat výjimkové ustanovení § 8 odst. 2 či § 61 vyhlášky (k tomu srov. nálezy prvorepublikového Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 10. 1919, č. 5423, podle nějž lze ke výjimce ze stanovené vzdálenosti přistoupit z důvodů faktických i právních, není-li skutečně možné vzdálenost dodržet např. proto, že staveniště není dostatečně rozsáhlé nebo pro technické překážky).“ Stěžovatelce tedy

nic nebrání ve využití jejich pozemků v souladu s jejich účelem – jejich zastavitelnost možná je a nedošlo k omezení vlastnického práva v intenzitě dosahující nezákonnosti, natož protiústavnosti.

[31] Stěžovatelka sice tvrdí, že v katastrálním území byly obecně dodrženy rozestupy mezi rodinnými domy dle vyhlášky o využívání území, neuvádí však, zda se jednalo o rodinné domy, o jejichž výstavbě bylo zahájeno řízení, a další relevantní skutkové okolnosti, které svědčí o právní a skutkové totožnosti (obdobnosti) s nyní projednávanou věcí. Skutečnost, že žalovaný rozhodl za jiných skutkových okolností odlišně, nezakládá nezákonnost jeho rozhodnutí, na což stěžovatelku upozornil již krajský soud.

[32] Druhá kasační námitka míří na splnění podmínky připojení sousední stavby k veřejné komunikaci. Krajský soud zde pečlivě vypořádal všechny vznesené výhrady stěžovatelky, která však na tyto reaguje velice obecně a zejména zdůrazňuje existenci zrušujícího rozhodnutí žalovaného k pozemku parc. č. X v situaci obdobné nyní posuzované věci.

[33] Soud závěry krajského soudu sdílí. Připojením staveb na pozemní komunikaci dle vyhlášky o využívání území je třeba rozumět zabezpečení, aby stavbu bylo možno napojit na pozemní komunikaci, existuje-li, nikoli povinnost stavebníka zajistit, aby stavba pozemní komunikace byla rovněž zkolaudována, resp. aby se tak stalo před započítáním užívání jím budované stavby (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 7. 2011, č. j. 7 As 64/2011 – 57). V projednávané věci byla vydána rozhodnutí správních orgánů o připojení pozemku parc. č. X na pozemní komunikaci a rozhodnutí o předčasném užívání této komunikace, která jsou platná a v právní moci. To stěžovatelka v kasační stížnosti ostatně nezpochybňuje. Námitky jdoucí k výtce zhotovitele pozemní (veřejné) komunikace nejsou pro nyní posuzované řízení s ohledem na výše uvedené relevantní. Dodržení podmínek povolovacího stavebního řízení se zkoumají zejména až u kolaudace stavby (v řízení o jejím užívání).

[34] Ačkoliv se pozemek parc. č. X zdá vizuálně obdobný pozemku parc. č. X, a rozhodnutí správního orgánu I. stupně o umístění stavby se také zdá u obou těchto pozemků stejné, není tomu tak. Rozhodnutí správního orgánu prvního stupně vycházelo v otázce napojení těchto dvou pozemků na pozemní komunikaci ze zcela jiných podkladů. V projednávané věci byly podkladem zejména rozhodnutí správních orgánů, u pozemku parc. č. X rozhodnutí nebyla vydána a vycházelo se z dohody o spolupráci. Na rozhodnutí správních orgánů, která jsou pravomocná, se dle principu presumpce správnosti správních aktů hledí jako na správná (zákonná). V projednávané věci tak skutkové a právní okolnosti věci nebyly totožné či obdobné. Stěžovatelce proto nemohlo vzniknout legitimní očekávání na rozhodnutí v její věci stejně jako ve věci týkající se pozemku parc. č. X.

[35] O nesouladu umístění parkovacích stání s ČSN 736056 stěžovatelka, stejně jak v řízení u krajského soudu, neuvedla nic bližšího. Soud se proto touto námitkou nemohl blíže zabývat.

[36] Poslední kasační námitka se týká změny poměrů způsobené navážkou neinertního materiálu. Krajský soud se touto námitkou dostatečně zabýval a správně dospěl k její nedůvodnosti. Uzavřel, že „[p]okud žalobkyně namítá, že došlo k navážce na pozemek stavebníka, a to v mocnosti vrstvy přesahující jeden metr, a tím ke změně spádu pozemku, soud vychází z § 119 odst. 2 stavebního zákona, který stanoví, že stavební úřad při uvádění stavby do užívání zkoumá, zda stavba byla provedena v souladu s rozhodnutím o umístění nebo jiným úkonem nabírajícím územní rozhodnutí a povolením stavby a dokumentací, nebo ověřenou projektovou dokumentací, v souladu se stanoviskem nebo závaznými stanoviskem, popřípadě rozhodnutími dotčených orgánů, byla-li vydána podle zvláštních právních předpisů, a zda jsou dodrženy obecné požadavky na výstavbu. Dále zkoumá, zda skutečné provedení stavby nebo její užívání nebude ohrožovat život a veřejné zdraví, život nebo zdraví zvířat, bezpečnost anebo životní prostředí. Pokud by tedy stavební úřad zjistil, že skutečné provedení stavby neodpovídá projektové dokumentaci, nepřivolí k užívání takové stavby. Není v silách stavebního úřadu, aby u každé jednotlivé stavby ve fázi jejího povolování

*autoritativně zjišťoval a osvědčoval všechny parametry navrhované stavby, tedy například i to, zda kótování terénu v projektové dokumentaci odpovídá reálné situaci na místě. Ochrana práv žalobkyně je pak dána právě ověřovací činností stavebního úřadu před započítím užívání stavby.*“ Výše uvedené neznámá nic jiného, než že se změnami výškopisu sousední stavby po vydání „povolovacího rozhodnutí“, resp. souladu „povoleného projektu“ s výsledkem, se správní orgán I. stupně dle zákona zabývá v kolaudačním řízení, čemuž soud zcela přisvědčuje.

[37] Za nedůvodnou soud shledal i námitku vztahující se k vsakování dešťových vod. Projektová dokumentace odpovídá požadavkům stanoveným ve vyhlášce o využívání území a její případný rozpor s faktickým stavem zkoumá správní orgán I. stupně až v kolaudačním řízení (o užívání stavby). Se změnou výškopisu pak může být spojena i otázka odvodu dešťových vod a nutnost změny řešení původně stanoveného v projektu.

[38] Nejvyšší správní soud se ztotožnil se závěry rozsudku krajského soudu, který se dostatečně a přezkoumatelně zabýval všemi vznesenými námitkami, a nepřisvědčil žádné z kasačních námitek.

#### IV. Závěr a náklady řízení

[39] Stěžovatelka se svými námitkami neuspěla. Jelikož Nejvyšší správní soud neshledal důvod pro zrušení napadeného rozhodnutí ani z úřední povinnosti (§ 109 odst. 4 s. ř. s.), zamítl kasační stížnost jako nedůvodnou (§ 110 odst. 1 s. ř. s.).

[40] O náhradě nákladů řízení soud rozhodl v souladu s § 60 odst. 1 s. ř. s. za použití § 120 téhož zákona. Stěžovatelka ve věci neměla úspěch, a proto nemá právo na náhradu nákladů řízení o kasační stížnosti. Žalovanému, kterému by jinak jakožto úspěšnému účastníkovi právo na náhradu nákladů řízení příslušelo, pak v řízení o kasační stížnosti žádné náklady nad rámec jeho běžné úřední činnosti nevznikly.

**P o u č e n í:** Proti tomuto rozsudku **n e j s o u** opravné prostředky přípustné.

V Brně dne 19. listopadu 2020

JUDr. Josef Baxa  
předseda senátu